



# 第一次的強制管理經驗

◆ 法務部行政執行署嘉義分署書記官 蔡文貴

## 一、案件事實

義務人長展建設股份有限公司積欠營業稅、房屋稅等共計735件，累計金額約860餘萬元。

## 二、執行經過

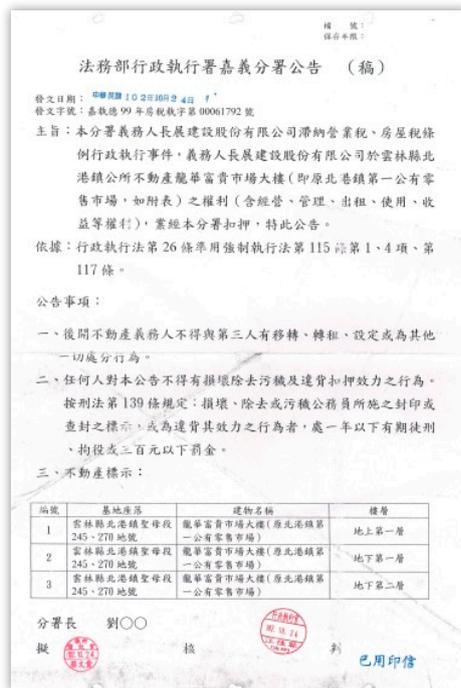
本分署查封義務人所有龍華富貴市場大樓二樓至八樓及地下三樓共126間建物，並與北港鎮公所、北港朝天宮召開協調會，期待透過本次分署查封龍華富貴市場大樓及扣押義務人之經營管理權之契機，經由強制管理之機制，由北港鎮公所或北港朝天宮任大樓之管理人，活化龍華富貴市場大樓市場機能，再造北港風華，當場北港鎮公所鎮長表示願意擔任強制管理之管理人，以解決龍華富貴市場之沉痾，剷除北港毒瘤。



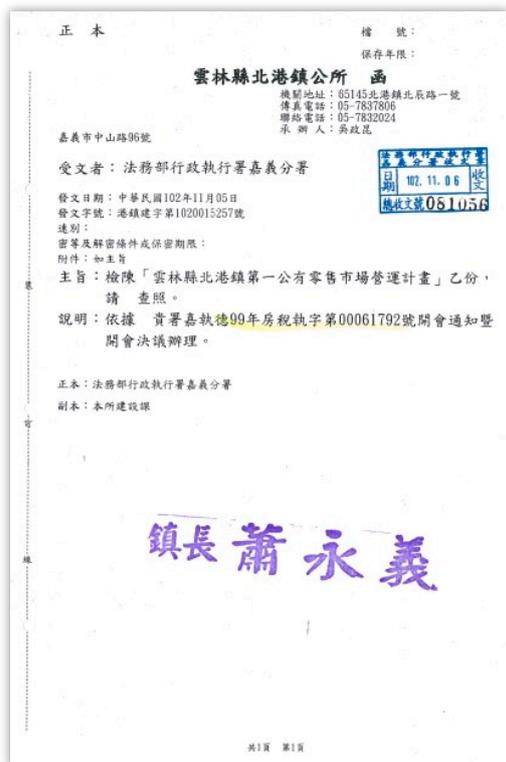
▲龍華富貴市場大樓

本件除核發扣押義務人於龍華富貴市場大樓之經營管理權利至龍華富貴市場大樓現場揭示扣押公告，並對於龍華富貴市場大樓之一樓承租戶核發執行命令扣取租金債權，其後龍華富貴市場大樓承租戶不斷陳情，主張所扣之租金有包含一部分之管理費，要求本分署須負責該大樓之管理及安全設施之維護，承辦人員遂定期會同北港鎮公所管理員與承租戶針對因本分署扣押收取應給付義務人之租金後，義務人不負責管理，大樓安全設施維護管理與租金如何繳納等問題進行協調，當日有21個承租戶到場，關於大樓爾後管理問題北港鎮公所管理員表示依法令規定，住戶應成立管理委員會，管理費用計算標準當初亦公告周知，承租戶每月繳納之金額於扣除管理清潔費用外應全數由住戶管理委員會收取繳交至公所財政課沖銷義務人之欠稅。

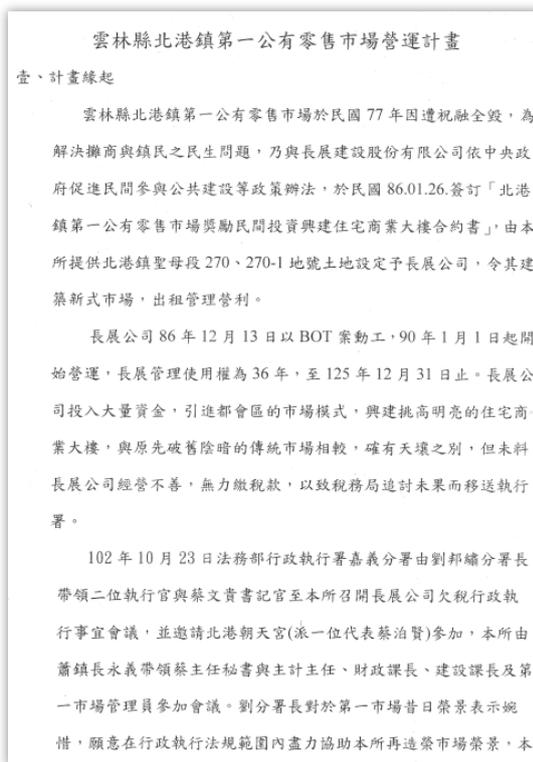
其後北港鎮公所提出北港鎮公所第一市場公有零售市場營運計畫申請擔任強制管理之管理人。除龍華富貴市場一樓承租戶至本分署陳情希望本分署儘快定該大樓之管理人，避免大樓之公共設施因無人管理發生危險，另移送



▲102.10.24扣押龍華富貴市場大樓公告



▲102.11.5北港鎮公所函



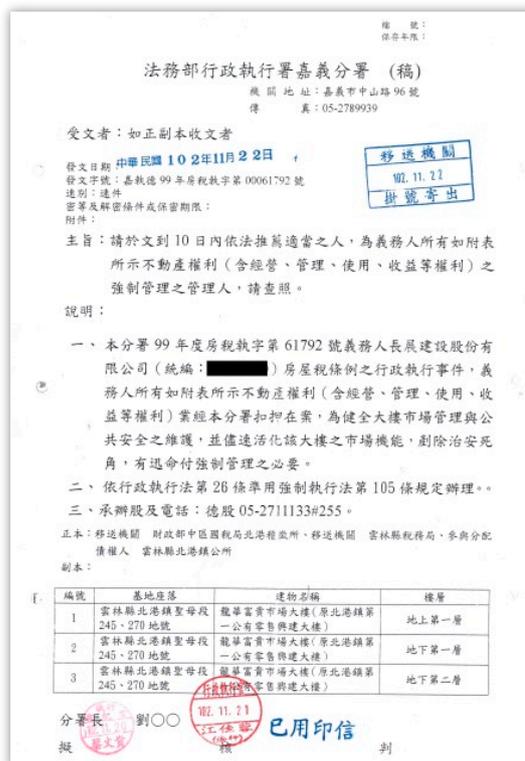
▲附件-雲林縣北港鎮第一公有零售市場營運計畫

機關亦表示希望本分署能選任北港鎮公所為管理人。本分署遂定期與北港鎮公所、雲林縣稅務局、中區國稅局北港稽徵所等相關機關及義務人召開龍華富貴市場大樓地上一樓、地下一樓、及地下二樓之強制管理協調會，會中一致推薦由北港鎮公所為管理人，並自103年1月1日起就任。隔年1月2日至現場將龍華富貴大樓地上一樓、地下一樓、及地下二樓經營管理權點交北港鎮公所。同月6日龍華富貴大樓地上一樓原有租戶與強制管理人北港鎮公所辦理換新租約手續，強制管理程序就此展開，北港將展現一番新風貌。

### 三、執行困難及因應策略

義務人長展建設股份有限公司所有之126間建物，因房屋座落之基地，義務人只有地上權並無所有權，導致拍賣困難，法院也曾多次拍賣而無效果。又義務人在龍華富貴市場大樓地上一樓有30餘戶承租，本分署扣押義務人對於該大樓之經營管理權利及租金後，承租戶不斷陳情，主張所扣之租金有包含一部分之管理費，要求本分署須負責該大樓之管理及維護大樓安全設施，造成執行諸多困擾。

龍華富貴市場大樓位於北港朝天宮旁市區精華地段，建設公司擁有36年經營管理權，卻因經營不善，攤位乏人問津，以致市場蕭條，基於拍賣困難，查封標的位置優越，適合強制管理，遂積極協



▲102.11.22本分署函請移送機關及參與分配債權人推薦強制管理人



調大樓地上一樓、地下一樓、及地下二樓原所有權人北港鎮公所擔任強制管理之管理人，北港鎮公所也表達願意擔任管理人之意思，義務人及移送機關亦一致推薦北港鎮公所擔任管理人，本件終以強制管理之執行方式突破困難，完美解決執行困境，使國家債權有希望得到清償，也創下行政執行署以強制管理之方式執行強制執行程序之首例。

#### 四、執行心得

去年7月義股執行員調職，部分案件須分配給各股處理，本股分配到長展建設股份有限公司的案件，義股書記官特別跟我致意，說抱歉讓我分到這個案件，案件數有點多，很不好意思，詢問案件處理情形，知道案件目前是併案給雲林地院處理，具體進行到什麼程度要詢問雲林地院才知道，聽完；覺得案件應該沒甚麼複雜性，也就不以為意，事後才知道義股書記官的致意，並非客氣之言。

接案後，隨即詢問雲林地院承辦書記官本件不動產拍賣目前進行情形，承辦書記官表示，已拍賣很多次沒賣出，不再拍賣，我說那就由本分署繼續拍賣，一說完，該書記官馬上說，好啊！好啊！會把案件併給本分署繼續辦理，聽完，內心就咯噔一下，暗想案件到底有何玄機，怎麼這麼高興，有點不妙的感覺，接案後，才知道他因何高興，義務人的土地及建物謄本總共126份，疊起來有半尺高，光輸入、校對不動產資料就花了將近3天的時間，想想後續還有很多程序要走，就很惶恐。

義務人所有龍華富貴市場大樓二樓至八樓及地下三樓總共有126間建物須進行查封，同時要調查房屋占有使用狀況，並記載查封筆錄，惟恐人力不足，延宕時間，於是向上級申請人力支援，並於查封當日由行政執行官率領5名書記官及一名執行員至龍華富貴市場大樓現場進行查封，以分工合作之方式將126間房屋按戶分別進行查封標示及訪查占有使用情形並記明筆錄。

當日至龍華富貴市場大樓進行查封時，發現該大樓鄰中山路一樓店面開設有開設一家統一便利超商及多家麻油、糕餅店係為北港精華地段，心中一喜，但是到了大樓內部，才知道為什麼雲林地院會賣那麼多次卻賣不出去，甚至到最後都不想賣了，整個大樓內部雜亂不堪，多處公共設施已被破壞，甚至有多位遊民佔地為王的瞪著我們這群不速之客，一路心情從天跌落至谷底。地下三樓停車場是機械停車場，機械全部生鏽，看起來已經不堪使用，地上二樓至八樓，義務人當初有賣出19戶，只剩4家居住，其他都是空屋，到樓上調查時，乘坐的電梯還好會動，只是動的很驚人，腦中



▲中山路1樓店面租戶

**不動產查封筆錄**

移送機關：雲林縣稅務局  
義務人：長展建設股份有限公司  
99年度房稅執字第61792號之房屋稅條例之執行事件，由書記官督同執行員查封義務人所有之不動產，茲記載其實地執行程序如下：  
一、經移送機關代理人查報而查封義務人長展建設股份有限公司所有如後列之不動產。

附註：99年度房稅執字第61792號行政執行事件不動產附表義務人：長展建設股份有限公司

樓上樓下	地號	坐落	面積	權利種類	查封筆錄(封卷卷號)	備註	
1	雲林縣北港鎮	豐華	279	建	5173.84	10000分之89197	地上權人長展建設股份有限公司地上權權利範圍10000分之89197
2	雲林縣北港鎮	豐華	270-1	建	113.70	10000分之89197	地上權人長展建設股份有限公司地上權權利範圍10000分之89197

編號	建號	建物門牌	占有使用狀況，如第三人占有其占有權源
1	562	雲林縣北港鎮益安路97之1號5樓	空屋
1	409	雲林縣北港鎮東華里中山路168號2之2樓	暫不詳同
2	410	雲林縣北港鎮東華里中山路142號0樓	
3	411	雲林縣北港鎮東華里中山路146號0樓	
4	415	雲林縣北港鎮厚生路59號3樓	

▲102.10.14不動產查封筆錄

不自主浮現前些日子新聞報導有大陸客祖孫三人在台灣坐電梯摔死的畫面，腳底冷吱吱，還好可能是國家財政困難，還不到領撫卹金的時候，上下電梯都沒甚麼事，一路平安，呼～鬆一口氣。一次查封126間房屋，就執行的經驗中，雖然不是絕後，可能也是空前的，記憶中沒有人同時查封那麼多房屋，是本分署公權力強力的展現。果然，引起媒體記者的興趣，就有中央日報報導「嘉義分署分署長劉邦繡表示，此次能順利完成查封大量不動產建物126間，係得力於移案機關對不動產建物清楚掌握及其他相關機關單位的積極配合，以及行政執行官江佳蓉指揮得當，且有執行人員的事前充分準備，才能順利完成查扣程序。劉分署長進一步表示，為國家豐裕庫收，是該分署的責任，讓民眾相信政府執行公權力的決心並實現公平正義，是該分署不斷努力的目標。」，中國時報也報導「北港朝天宮旁黃金地段「北港鎮第1公有零售市場」，因建商積欠800餘萬元房屋稅，14日行政執行署前來查封2樓以上的126間套房。第1市場改建前人潮洶湧，如今卻有如廢墟，甚至遭查封，令人始料未及。地方民眾表示，第1市場未遭祝融肆虐前，是北港鎮最熱鬧的市集，同時帶動週邊商機，每天晚上5、6點開始，上百攤位聚集市場與朝天宮旁，直到清晨3、4點才收攤，有如不夜城，如今卻成為廢墟般，只能說非常可惜。」看了這些報導，就覺得與有榮焉，先前辛苦總算有了代價。

北港是古笨港的一部份，原為洪雅族貓兒干棲地，漢人開發始



▲龍華富貴市場大樓地下3樓機械停車場



▲龍華富貴市場大樓地下一樓中庭



▲朝天宮



於明朝年間漳州人顏思齊登陸築寨，之後鄭芝龍招閩籍墾戶拓墾，陳立勳建笨港街，笨北港為雲林縣最主要的港口然因距海曰遙遠，商人皆以下湖口、海豐為寄椗地，再轉赴笨北港交易。《雲林縣采訪冊》稱「下湖港，…南北小商船由此出入，交易貨物則歸北港」、「海豐港，…港口水深丈餘，商船每於此避風寄椗，…交易則赴北港，以麥寮無大行故也」。作為一處地區性的貿易港，清季的笨港仍能維持一定的榮景。《雲林縣采訪冊》載：「（北港）東西南北共分八街，煙戶七千餘家。郊行林立，廛市昆連。金、廈、南澳、安邊、澎湖商船常由內地載運布疋、洋油、雜貨、花金等項來港銷售，轉販米石、芝麻、青糖、白豆出口；又有竹筏為洋商載運樟腦前走安平轉載輪船運往香港等處。百貨駢集，六時成市，貿易之盛為雲邑之冠」，因此北港號稱「小台灣」。

龍華富貴市場大樓位於北港朝天宮旁黃金地段，大樓地上一樓、地下一樓、及地下二樓所有權人雖為北港鎮公所，但義務人擁有36年的經營管理，一樓外圍共有30餘處出租予商家，本分署除扣押義務人對大樓擁有的經營、管理、出租、使用、收益等權利，並扣押收取其租金債權，未料承租戶不斷來陳情，一天就接好幾通電話，都說當初與義務人締約，租金含管理費一起收，但管理費是多少不清楚，管理費要維持整個大樓公共設施的運作，現在管理費一起被扣，大樓消防設施無法維修，公共水電會被斷掉，大樓會發生安全顧慮，希望本分署出面處理，否則要集體抗議云云，疲於應對整天被吵到無法安心上班工作。

承租戶認為現在租金被本分署扣走，義務人表示不願再管理，以後大樓無人管理，承租戶擔心之前公用電纜遭人剪斷偷竊而無電可用、影響營業營運及大樓磁磚從高處掉落砸傷人之事件即將重演，為安撫其高漲之情緒及展現本分署勇於任事之氣度，遂邀集全部承租戶到本分署面對面溝通，當日向承租戶們承諾本分署一定會儘速想出一個妥善的方式來處理，不會讓其權益受損，會中達成租金繳納方式之共識，並強調北港鎮公所是公有市場的監督管理機關，理應積極介入管理，不能放任市場一直荒蕪，且本分署將函請當地警察局加強巡邏，防止有遊民聚集、偷竊地下電纜之犯罪發生等方式因應。

北港朝天宮一直是香火鼎盛香客集結的勝地，背負案件龐大壓力至廟裡虔誠祈求媽祖指點本案一條明路，期使案件得以順利解決。以前，就曾聽說有一個槍擊要犯，逃亡期間曾



▲臨濟宗歷代住持牌位



▲孝子釘



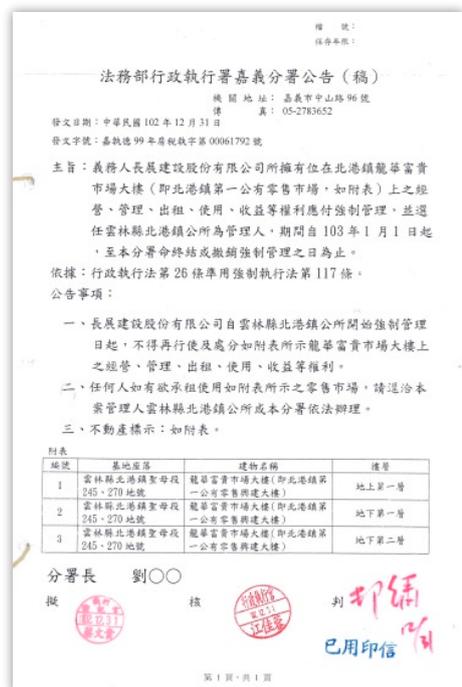
▲查封義務人之龍華富貴市場大樓126間建物，移送機關製作大型佈告欄，置於市場入口處，供有競標意願之民眾，前往察看

到朝天宮抽籤，結果抽到天下籤，籤文說有血光之災，果不其然，該槍擊要犯就被捕獲，很快的被判刑槍決。北港朝天宮媽祖很靈驗是眾所皆知，朝天宮是佛教臨濟宗第三十四代禪師樹壁和尚從湄洲移駕一尊由宋代所雕塑的軟身媽祖神像至臺灣，因此北港朝天宮至今保有全國媽祖廟唯一以佛教進行祭祀儀典傳統的媽祖廟，從大殿拜到觀音佛祖殿，殿前有根孝子釘，旁邊有說明是真實的故事，清道光年間，有個被後人稱作「蕭孝子」，跟他的母親一起從大陸來台灣找尋父親，在渡海的過程中，母親卻被大浪沖走，到了台灣時，他同時得尋找父親與母親。這時他到了笨港的媽祖廟，向廟裡的媽祖祈求能早日找到他的父母親，他看到地上有一根粗的鐵釘，於是便向媽祖請求如果能找到他的父母，鐵釘能貫入石中，他徒手將鐵釘往地上釘去，鐵釘應聲釘入堅硬的花崗石中。這個消息傳遍了笨港，許多人紛紛幫他打聽他的父母的下落。終於在麥寮找到了母親，隨後在鹿港找到了父親。看了這個故事心中頓時安心許多。

鑒於該義務人對大樓座落之土地只有地上權並無所有權，造成拍賣不易，經雲林地方法院多次拍賣，均無法賣出，且義務人與北港鎮公所簽訂BOT契約，擁有之龍華富貴大樓地上一樓、地下一樓、及地下二樓36年之經營管理權，業經本分署扣押，分署長與執行人員即積極思考，有無拍賣以外的強制執行方式？有無既可以清理欠稅也可以繁榮北港的方法？如將義務人擁有之經營管理權交付適當的人去經營管理，既可以繳納欠稅也可以讓龍華富貴市場恢復原有之繁華，活絡北港市場經濟應是最適切之方向。於是，由分署長率領積極拜訪北港鎮公所、北港朝天宮，積極探詢龍華富貴大樓強制管理之管理人人選，龍華富貴大樓市場為原第一公有市場改建而成，北港鎮公所既是所有權人也是公有市場的監督機關，遂表達擔任管理人之意願。知道北港鎮公所有意願擔任管理人之後，心裏好像放下一顆大石頭，總算不用在一天到晚接那些承租戶的電話，一會說大樓電纜被偷剪了，一會說大樓被斷電了，只要北港鎮公所接管，應該沒有這些問題了，感謝媽祖的保佑！

為了選任管理人，分署長召集北港鎮公所、雲林縣稅務局、中區國稅局北港稽徵所及義務人到本分署開會，與會人員均一致推薦北港鎮公所為管理人，北港鎮公所亦表達擔任的意願，基於北港鎮公所是公法人，就其角色而言，可以維持公正公平，公所將來也是要收回龍華富貴

到朝天宮抽籤，結果抽到天下籤，籤文說有血光之災，果不其然，該槍擊要犯就被捕獲，很快的被判刑槍決。北港朝天宮媽祖很靈驗是眾所皆知，朝天宮是佛教臨濟宗第三十四代禪師樹壁和尚從湄洲移駕一尊由宋代所雕塑的軟身媽祖神像至臺灣，因此北港朝天宮至今保有全國媽祖廟唯一以佛教進行祭祀儀典傳統的媽祖廟，從大殿拜到觀音佛祖殿，殿前有根孝子釘，旁邊有說明是真實的故事，清道光年間，有個被後人稱作「蕭孝子」，跟他的



▲102. 12. 31強制管理龍華富貴市場大樓公告



▲103.1.3 中國時報 A18版

公所，鎮長蕭永義將召集攤戶重訂租約，期讓市場起死回生。昨天由鎮長蕭永義親自點交，將來市場大樓的經營管理、出租使用、收益等全由公所接管。嘉義分署並且在大樓高掛大型的看板公告扣押命令，這也是國內首件B0T強制裁處案。」尚有多家平面媒體報導及電視轉播，雲林新聞網更是報導巨型公文已經是現在遊客到北港參觀的熱門新景點，也是蠻有趣的。

辦這個案件有很多第一次的經驗，第一次查封上百間的房子，第一次同時扣押30餘戶的租金，第一次揭示2層樓6公尺高的查封公告，第一次命付強制管理，第一次拍賣地上權，也是第一次因為案件到寺廟祈求神明保佑，許多的第一次，學了很多，也很有成就感。

市場的經營管理權，而且公所不但是本案債權人亦是龍華富貴市場大樓地上一樓、地下一樓、及地下二樓之所有權人，不管從公益或正義還是便利性的角度來看，公所都是最適切的強制管理人，分署長當場裁示選任北港鎮公所為本件強制管理之管理人，自103年1月1日起正式命付管理，並於同月2日上午10時30分辦理點交。

點交當日由本分署執行官率領多名執行人員至龍華富貴市場大樓將管理經營權點交予北港鎮公所，並將2層樓高的巨幅查封公告懸掛於市場大樓外牆，北港鎮鎮長到場接受點交，因為首次有那麼大的查封公告揭示在現場，果然造成轟動，媒體紛紛報導，中國時報報導「斥資7億餘元興建的北港第一公有市場，因經營不善閒置多年，成為全國最貴蚊子館，經營者長展建設公司因積欠中央860餘萬元稅金，2日遭法務部行政執行署嘉義分署強制扣押管理，並在市場大樓外懸掛2幅超大型公告，創全國首例。」，聯合報報導「位於北港朝天宮前方的中央市場大樓，以B0T委託建商經營，但建商積欠800多萬元稅金，荒廢十餘年，被視為市區發展毒瘤，法務部行政執行署嘉義分署繼上月間查封大樓百餘戶後，昨天再把地下兩樓與地上一樓的市場經營權交還給鎮公所，鎮長蕭永義將召集攤戶重訂租約，期讓市場起死回生。昨天由鎮長蕭永義親自點交，將來市場大樓的經營管理、出租使用、收益等全由公所接管。嘉義分署並且在大樓高掛大型的看板公告扣押命令，這也是國內首件B0T強制裁處案。」尚有多家平面媒體報導及電視轉播，雲林新聞網更是報導巨型公文已經是現在遊客到北港參觀的熱門新景點，也是蠻有趣的。



▲法務部通訊第2681期第8版-首創強制管理蚊子館